

BGer 4D_20/2011 vom 18. Mai 2011

Bundesgericht, 2011-05-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4D_20_2011

FR: TF 4D_20/2011 du 18 mai 2011

IT: TF 4D_20/2011 del 18 maggio 2011

Erwägungen

E. 1

Selon la jurisprudence relative à l' art. 42 al. 1 LTF , le mémoire introductif du recours au Tribunal fédéral doit comporter des conclusions portant sur le sort de la cause, et la partie recourante n'est en principe pas recevable à réclamer seulement l'annulation de la décision attaquée. Un pareil procédé n'est admis que dans l'hypothèse où le Tribunal fédéral, en cas de succès du recours, ne pourrait de toute manière pas rendre un jugement final et devrait, au contraire, renvoyer la cause à la juridiction cantonale pour complètement de l'état de fait et nouvelle décision selon l' art. 107 al. 2 LTF (ATF 134 III 379 consid. 1.3 p. 383; 133 III 489 consid. 3).

On ne comprend guère pourquoi, en l'espèce, la recourante demande au Tribunal fédéral de constater la validité du congé mais pas de condamner la locataire et intimée à évacuer le local, et demande plutôt que la cause soit, à cette fin, renvoyée à la Chambre d'appel. La relation entre ses conclusions principales et subsidiaires est elle aussi inintelligible. Il n'existe toutefois aucun doute sur l'objet et l'enjeu de la contestation. Il convient donc d'interpréter les conclusions ainsi défectueuses en ce sens que le Tribunal fédéral est requis de condamner l'intimée à l'évacuation (cf. ATF 134 III 379 consid. 1.2 p. 382 concernant l'intitulé incorrect d'un recours).

E. 2

Dans une contestation concernant la validité d'une résiliation de bail, selon la jurisprudence pertinente pour l'application des art. 51 al. 1 let. a et 51 al. 2 LTF, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l' art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384 consid. 1 p. 386; voir aussi ATF 119 II 147 consid. 1 p. 149). En l'espèce, le loyer de trois années n'atteint pas la valeur litigieuse minimale que l' art. 74 al. 1 let. a LTF fixe à 15'000 fr. pour le recours ordinaire en matière civile, dans le domaine du droit du bail à loyer. En conséquence, la cause n'est susceptible que du recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 LTF), à l'exclusion du recours ordinaire. Les conditions de recevabilité du recours constitutionnel sont par ailleurs satisfaites.

Le recours constitutionnel ne peut être exercé que pour violation des droits constitutionnels (art. 116 LTF). Le Tribunal fédéral ne se saisit que des griefs soulevés et motivés de façon détaillée par la partie recourante (art. 106 al. 2 et 117 LTF ; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 III 439 consid. 3.2 p. 444). Il doit statuer sur la base des faits constatés dans la décision attaquée, si la partie recourante ne démontre pas que les constatations de fait soient elles-mêmes contraires à ses droits constitutionnels (art. 118

LTF ; ATF 133 III 439 ibidem; voir aussi ATF 136 II 489 consid. 2.8 p. 494; 133 III 393 consid. 7.1 p. 398).

E. 3

Invoquant l' art. 9 Cst. , la recourante se plaint d'une constatation arbitraire des faits et d'une appréciation juridique arbitraire des faits constatés.

Une décision est arbitraire, donc contraire à cette disposition constitutionnelle, lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si sa décision apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs ou en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables; il faut encore que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Il ne suffit d'ailleurs pas non plus qu'une solution différente de celle retenue par l'autorité cantonale puisse être tenue pour également concevable ou apparaisse même préférable (ATF 137 I 1 consid. 2.4 p. 5; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560; 135 V 2 consid. 1.3 p. 4/5).

En matière d'appréciation des preuves et de constatation des faits, l'autorité tombe dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en considération, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, sur la base des éléments recueillis, elle parvient à des constatations insoutenables (ATF 136 III 552 consid. 4.2 p. 560; 134 V 53 consid. 4.3 p. 62; 129 I 8 consid. 2.1).

E. 4

A teneur de l' art. 257d al. 1 CO , lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L' art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

Le 14 octobre 2009, la recourante a adressé à l'intimée la sommation prévue par l' art. 257d al. 1 CO .

Selon la Chambre d'appel, « une certaine confusion pouvait naître » à réception de cette sommation indiquant « rue B. _____ 4 » et il « subsiste ainsi, à tout le moins, un doute quant à l'incidence de cette indication erronée sur la mise en demeure »; « parce que le droit du bail est un domaine emprunt de formalisme, ledit doute amène la Cour à considérer que l'avis comminatoire était affecté d'un vice, le rendant donc nul »; il s'ensuit que la résiliation du contrat n'est pas conforme aux exigences de l' art. 257d al. 1 CO .

Le formalisme ainsi mentionné fait surtout référence, semble-t-il, aux art. 266l al. 2 et 266o CO selon lesquels la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux doit être signifiée au moyen d'une formule agréée par le canton, sans quoi cette résiliation est nulle. Or, il est constant que cette prescription de forme a été observée pour la résiliation du 23 novembre 2009. Pour le surplus, la loi ne fixe pas d'exigences particulières pour le libellé des déclarations que le bailleur adresse au locataire. D'une manière générale, les

déclarations par lesquelles une partie au contrat exerce un droit formateur doivent être univoques (ATF 135 III 441 consid. 3.3 p. 444). En jurisprudence et en doctrine, il est aussi reconnu que la sommation signifiée en application de l' art. 257d al. 1 CO doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise (arrêt 4C.123/2000 du 14 juin 2000, consid. 3b, CdB 2000 p. 109; parmi d'autres auteurs: Pierre Wessner, in Droit du bail à loyer, 2010, n° 17 ad art. 257d CO). Ces exigences se rapportent plutôt au contenu des déclarations, davantage qu'à leur forme.

La Chambre d'appel n'a pas constaté que l'intimée ait omis de donner suite à la sommation parce que ses organes ou collaborateurs n'auraient pas compris quelle était la chose louée ni, par conséquent, quelle était la relation contractuelle concernée. Contrairement à ce qui est indiqué dans la décision attaquée, l'intimée n'a d'ailleurs rien allégué de semblable, ni en première instance ni en appel. Il n'existe donc aucun motif raisonnable de mettre en doute que la sommation fût dûment intelligible, aussi quant à la désignation du bail concerné, au regard du principe de la confiance qui régit l'interprétation des manifestations de volonté entre cocontractants (cf. ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412; 133 III 675 consid. 3.3 p. 681). Dans ces conditions, la recourante est fondée à se plaindre d'une application arbitraire de l' art. 257d CO , ce qui entraîne l'admission du recours.

Il n'est pas nécessaire d'examiner si la Chambre d'appel a pu constater sans arbitraire, au seul motif que la recourante n'a pas contesté l'allégué inséré dans le mémoire d'appel, que le local d'archives n'est pas accessible depuis l'entrée rue B._____ 4.

E. 5

A titre de partie qui succombe, l'intimée doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels la recourante peut prétendre.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.